

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社	あい総合研究所
中城(県) - 1	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士	竹内 優志

鑑定評価額	24,800,000 円	1㎡当たりの価格	137,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.3 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字南上原中坂田原840番4 (115街区1-4)				地積(㎡)	181	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,150) (その他)				
	1:2	住宅RC2	戸建住宅のほか共同住宅等も見られる区画整然とした住宅地域	北東6m村道	水道、下水	第一南上原停230m						
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 80m、南 60m、北 50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 18m、			規模	180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北、6.0m村道	交通施設	第一南上原停南東方230m	法令規制	1低専(50,150)			
	地域要因の将来予測	空地はほぼ見られず、住宅地域として成熟。近年区画整理による整備されたエリアで、建物は比較的新しい。用途変更等は見られず、今後も地域は現状の閑静な住環境を維持しつつ推移すると予測する。										
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位			0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	137,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は中城村及び隣接市町村に亘る住宅地域。特に南上原、上原等の比較的区画整然とした住宅地域との代替競争関係が強い。需要者は資金力がやや高い圏内の一次取得者が主で、隣接市町村からも見られる。居住環境が良好な人気エリアであり需要は高い一方、供給は極めて低位に止まる。土地は200㎡程度で2800万円前後が需要の中心。建物込みでは5000万円を上回る。なお、近時に出つつある高値感による市場への影響については留意を要する。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は高いが近年の建築費高騰や画地規模を考慮し、経済合理性の観点から収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格については、特に区画整然とした環境条件に留意し、事例を収集、選択の上、典型的需要者の観点により適切に手法を適用し、試算されており、実証的で市場特性との適合性は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因行政その他	
	標準地番号	-	[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域交通環境行政その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	
	宜野湾(県)	- 8									0.0 0.0 -3.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格	[107.2]	100	100	[100.0]	137,000						
	125,000 円/㎡	100	[101.0]	[97.0]	100							
(10)対年象標の基準検準価討地格の等前か	- 1対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 130,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕 村内不動産取引件数は減少傾向が続いていたが今年に入り持ち直し、1~4月の累計で昨年比+50%と大きく増加。							
	- 2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕 近年、付近で多く見られた木造建売分譲について、付け値がやや強気な物件は市場滞留期間がやや長期化している。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔個別的要因〕 対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。							
	変動率	年間	+5.4 %		半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城(県) - 2	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	46,900 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6)路線価	[令和 5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字当間浜原669番				地積(㎡)	481	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	台形 1:1.5	住宅 RC 2	一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域	北西7.9m 村道	水道、下水	吉の浦会館停160m		
(2)近隣地域	範囲	東 200m、西 20m、南 20m、北 120m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 18m、奥行 約 26.5m、			規模 480㎡程度、形状 ほぼ台形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北、7.9m村道	交通施設 吉の浦会館停北方160m	法令規制	「調区」(60,200)	
(3)最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6)市場の特性	同一需給圏は中城村内に亘る住宅地域。特に安里、当間等の役場周辺の既存エリアとの代替競争関係が強い。地縁の嗜好性がやや働き、需要者は圏内居住の一次取得者が中心だが、近年は圏外転入者や不動産業者も存在感が高まる。役場移転等により利便性や人気は向上するほか、本島中部圏域では値頃な水準となっており、需要は高まる傾向にある。土地は500㎡程度で2400万円前後が需要の中心だが、周辺では近時に従来水準を上回る取引も増えつつある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内に存し、自己所有の戸建住宅が中心の土地利用の為、収益還元法を適用しなかった判断は概ね妥当である。比準価格は、典型的需要者の観点である居住の利便性の他、行政的条件等に留意し、適切に事例選択、各種補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、指定基準地との比較による検討を踏まえつつ、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8)公価表示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
(9)指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	
	中城(県) - 3	[108.5]	100	100	[100.0]	47,500	標準化補正 街路交通環境画地行政 その他	
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 43,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	村内不動産取引件数は減少傾向が続いていたが今年に入り持ち直し、1~4月の累計で昨年比+50%と大きく増加。			
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地域要因	周辺では宅地化が進む等、役場移転等効果が土地の有形的利用や地価水準の高まりに反映されている。		
変動率 年間 +9.1% 半年間 %				個別的要因		対象標準地が属する地域の標準的画地で、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 あい総合研究所
中城（県） - 3	沖縄県	沖縄	氏名	不動産鑑定士 竹内 優志

鑑定評価額	9,610,000 円	1㎡当たりの価格	46,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 3日	(6) 路線価	[令和 5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中頭郡中城村字和宇慶宇志真原791番				②地積 (㎡)	209	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(60,200) (その他) (70,200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 100m、北 50m		②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 14m、奥行 約 14m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	④地域的特性	特記事項	旧来からの集落地域。	街路	基準方位北、5.0m村道	交通施設	和宇慶北東方250m	法令規制
(3) 最有効使用の判定	標準的使用とほぼ同じ戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 三方路 要セットバック	+2.0 +2.0 -4.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は中城村内に亘る住宅地域。特に津覇、和宇慶、北浜等の既存集落との代替競争関係が強い。地縁的選好性がやや強く、需要者は圏内居住の一次取得者が中心。ただし近年は圏外転入者や不動産業者も増えつつある。需要は地元の居住目的が元々底堅い。加えて本島中部圏域では値頃な地価水準である当エリアへの需要は高まっている。土地は200㎡程度で900万円前後が需要の中心。ただし近時では周辺で従来水準を上回る取引が増えつつある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸需要は低位に止まり、かつ市街化調整区域内に存し、自己所有の戸建住宅が中心の土地利用の為、収益還元法を適用しなかった。一方、比準価格は地縁的選好性に留意しつつ事例を収集・選択し、典型的需要者の観点である居住環境等に留意して適切に各種補修正及び要因比較を行った上で試算されており、市場特性との適合性は高い。よって本件では、市場性を反映する比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10) 対年ら象標の基準検準地格の等前か	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 42,400 円/㎡		③ 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的〕 村内不動産取引件数は減少傾向が続いていたが今年に入り持ち直し、1~4月の累計で昨年比+5.0%と大きく増加。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			〔地域〕 周辺の集落外れ等において宅地利用が可能なエリアでは、木造戸建てのミニ分譲が見られる等、宅地利用が進むケースが認められる。 〔個別的〕 三方路、要セットバックで選好性への影響はやや認められるも、競争力の程度は概ね中位。なお当該競争力の変動は特段認められない。				
②変動率		年間 +8.5%	半年間 %					